

TE KOOP

Vraagprijs € 509.000,- k.k.

ANTON VAN DUINKERKENSTRAAT 35 DONGEN





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Lijst van Zaken
Wonen in Dongen
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

WELKOM!

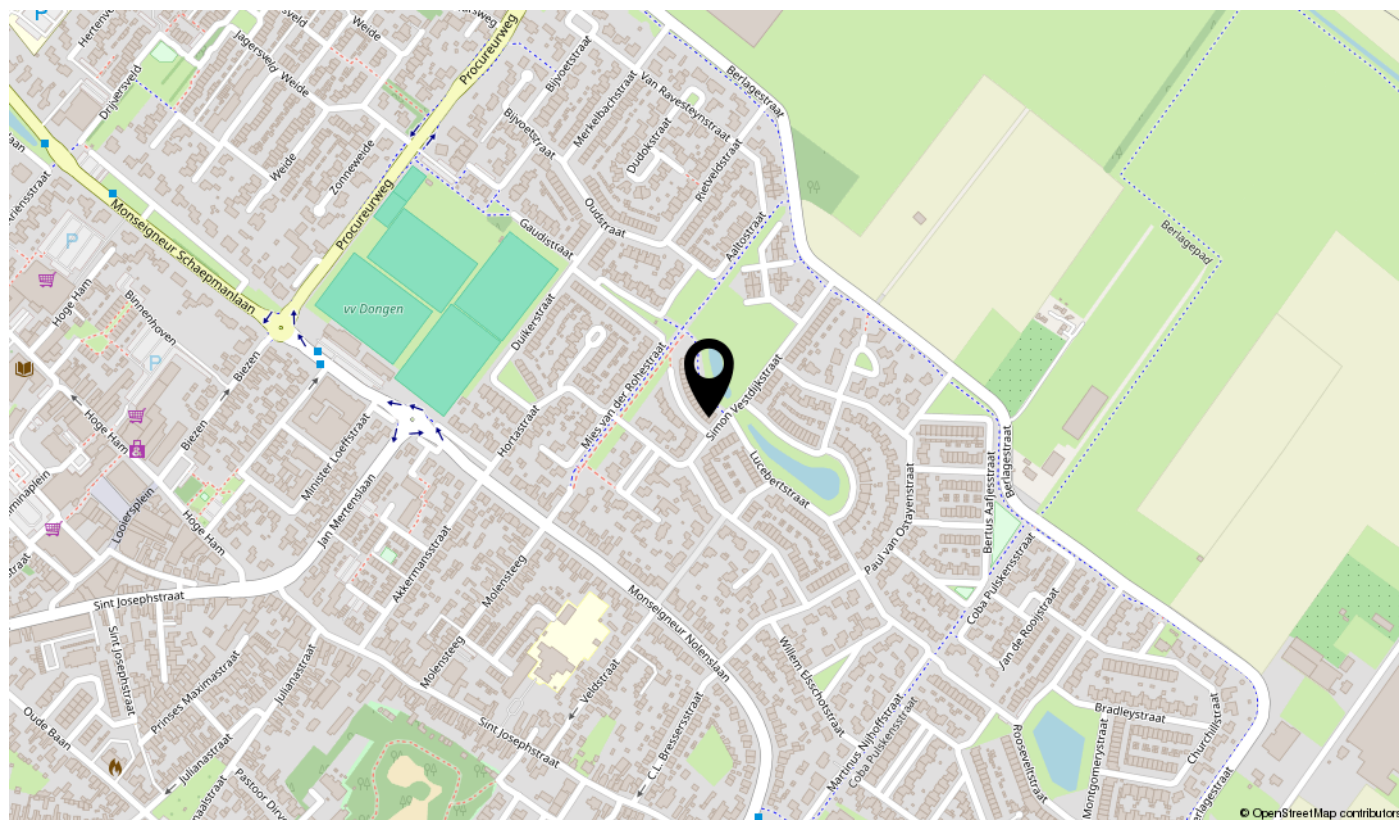
Heb je vragen over Anton van
Duinkerkenstraat 35?
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Dongen
Tel: 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Anton van Duinkerkenstraat 35
Plaats	Dongen
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1997
Energielabel	A
Inhoud	579 m ³
Woonoppervlakte	161 m ²
Perceeloppervlakte	105 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2015
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



ANTON VAN DUINKERKENSTRAAT 35, DONGEN

Ruimte, groen en een heerlijk vrij uitzicht: deze royale drive-in woning in de gewilde woonwijk "de Hoge Akker" heeft verrassend veel te bieden. Dankzij de speelse indeling beschikt de woning over een multifunctionele ruimte/kantoor/praktijk aan huis op de begane grond, 4 ruime slaapkamers en een moderne badkamer. Ook buiten is het volop genieten, met zowel een omheinde tuin als een zonnig balkon. Bovendien beschikt de woning over energielabel A.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de ligging met vrij uitzicht over het park. Je woont hier heerlijk rustig en groen, terwijl het centrum en de dagelijkse voorzieningen gewoon dichtbij zijn. Een verrassend ruime woning op een plek die je zelf moet ervaren!





BIJZONDERHEDEN

- Goed onderhouden en instapklaar;
- 4 ruime slaapkamers;
- Energielabel A;
- Multifunctionele ruimte op de begane grond, ideaal als kantoor, praktijk aan huis of hobby-/werkruimte;
- Heerlijk zonnig terras op het zuidwesten;
- Voorzien van 15 zonnepanelen, laadpaal en thuisbatterij (20 kWh);
- Moderne en royale badkamer;
- Twee gemeentelijke parkeerplaatsen direct voor de deur;
- Het volledige dak is in 2022 vernieuwd en geïsoleerd;
- Rustige ligging aan een doodlopende straat;
- Prachtig vrij uitzicht over het groene park en de vijverpartij.

Locatie

Wat een fijne plek om te wonen! De woning ligt heerlijk rustig aan de rand van één van de groene parken van de woonwijk "de Hoge Akker". Aan de achterzijde kijk je vanuit de woonkamer prachtig weg over de vijverpartij, het omliggende groen en de speelweide. Ook aan de voorzijde is er nauwelijks verkeer, dankzij de ligging aan een doodlopende straat die voornamelijk door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Zo woon je hier rustig en groen, terwijl het centrum toch op korte afstand ligt.



LOCATIE



Begane grond:

Entree/hal

Via de voordeur kom je binnen in het tochtportaal, dat middels een loopdeur is afgescheiden van de achtergelegen hal. De entree is afgewerkt met een tegelvloer en beschikt over de meterkast. De voordeur is eenvoudig te openen via de intercominstallatie op de overloop.

Aansluitend bereik je de ruime hal met volop plek voor een garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping. In de vaste kast is de combiketel opgesteld (Merk: Remeha, bouwjaar: 2015). Vanuit de hal zijn tevens de slaapkamer, het toilet (Sanibroyeur) en de multifunctionele ruimte op de begane grond bereikbaar.



BEGANE GROND



Multifunctionele ruimte

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een verrassend ruime kamer van ca. 3.21m x 3.81m, die dankzij de ligging op de begane grond volop gebruiksmogelijkheden biedt. Denk bijvoorbeeld aan een fijne thuiswerkplek, een kantoor- of praktijkruimte aan huis, een hobbykamer of een speel-/chillruimte. Zo kan deze ruimte eenvoudig worden ingericht passend bij jouw woonwensen en levensstijl. Wie liever extra ruimte voor de auto of opslag wenst, heeft bovendien de mogelijkheid om de kamer te transformeren tot een inpandige garage.



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



Slaapkamer 1

Aan de achterzijde van de woning gelegen slaapkamer van circa 5.1m x 4.49m, afgewerkt met een houten vloer, houten kozijnen met dubbel glas en behang wandafwerking. Thans is deze voorzien van een wastafel en is aan de achterzijde een openslaande deur naar de tuin. Tevens is deze slaapkamer uitermate geschikt voor werken aan huis, hobbyruimte, keuken of slaapkamer.



SLAAPKAMER 1



Tuin

De achtertuin van ca. 5.34m x 4.44m is onderhoudsvriendelijk aangelegd en nagenoeg geheel voorzien van bestrating, waardoor er voldoende ruimte is voor het creëren van een gezellige zit- of loungeplek. Dankzij de omheining biedt de tuin bovendien een fijne mate van privacy. Achterin de tuin bevindt zich een praktische poort die direct toegang geeft tot het achtergelegen voet- en fietspad. Verder is de tuin voorzien van buitenverlichting.



TUIN



Eerste verdieping:

De overloop met toiletruimte biedt toegang tot de royale woonkamer en middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Toilet

Ruime toiletruimte is volledig betegeld in moderne kleurstelling en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Woonkamer

De ruime L-vormige woonkamer van ca. 7.79m x 4.78m is heerlijk licht en biedt volop ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een royaal eetgedeelte. De woonkamer is afgewerkt met een nette tegelvloer en valt direct op door de vele grote raampartijen.

Voor al aan de achterzijde is het uitzicht een echte eyecatcher. Door de grote, lage ramen en de erker kijk je prachtig uit over het groen, de vijver en het achtergelegen park. Een heerlijk vrij uitzicht waar je ieder seizoen van kunt genieten! Door de hoekligging en de ramen aan meerdere zijden komt bovendien veel natuurlijk licht naar binnen.

Aan de voorzijde geeft een schuifpui toegang tot het zonnige terras van ca. 13 m². Het terras ligt op het zuidwesten, waardoor je hier vanaf het vroege voorjaar al heerlijk van de zon kunt genieten. Het terras is deels overdekt en voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm, zodat je hier ook op warme zomerdagen comfortabel buiten kunt zitten.



EERSTE VERDIEPING





WOONKAMER





WOONKAMER





TERRAS



Keuken

Aan de voorzijde gelegen keuken welke is voorzien van een tegelvloer en een keuken in hoek opstelling waarin onder andere een inductie kookplaat, afzuigkap en een vaatwasmachine. De keuken is luxe afgewerkt met een stenen aanrechtblad.



KEUKEN



Tweede verdieping:

De overloop met vaste kast waarin de aansluitpunten voor de wasapparatuur zijn geplaatst geeft toegang tot de drie ruime slaapkamers en badkamer op de tweede verdieping. De overloop is voorzien van een tegelvloer.

Slaapkamer 2

Aan de voorzijde van de woning gelegen royale ouderslaapkamer van ca. 5.94m x 3.21m is voorzien van kunststof kozijnen met triple glas, spachtelputz wandafwerking en een eiken houten vloer.

Slaapkamer 3

Aan de achterzijde van de woning gelegen royale slaapkamer van ca. 5.34m x 2.09/2.79m voorzien een draai-/kiepraam, een nette laminaatvloer en vrij uitzicht op het achtergelegen park.

Slaapkamer 4

Aan de achterzijde van de woning gelegen slaapkamer van ca. 3.61m x 2.34m is voorzien van een draai-/kiepraam, spachtelputz wandafwerking en ook hier een vrij uitzicht op het achtergelegen park.



TWEEDE VERDIEPING- SLAAPKAMER 2





SLAAPKAMER 3





SLAAPKAMER 4



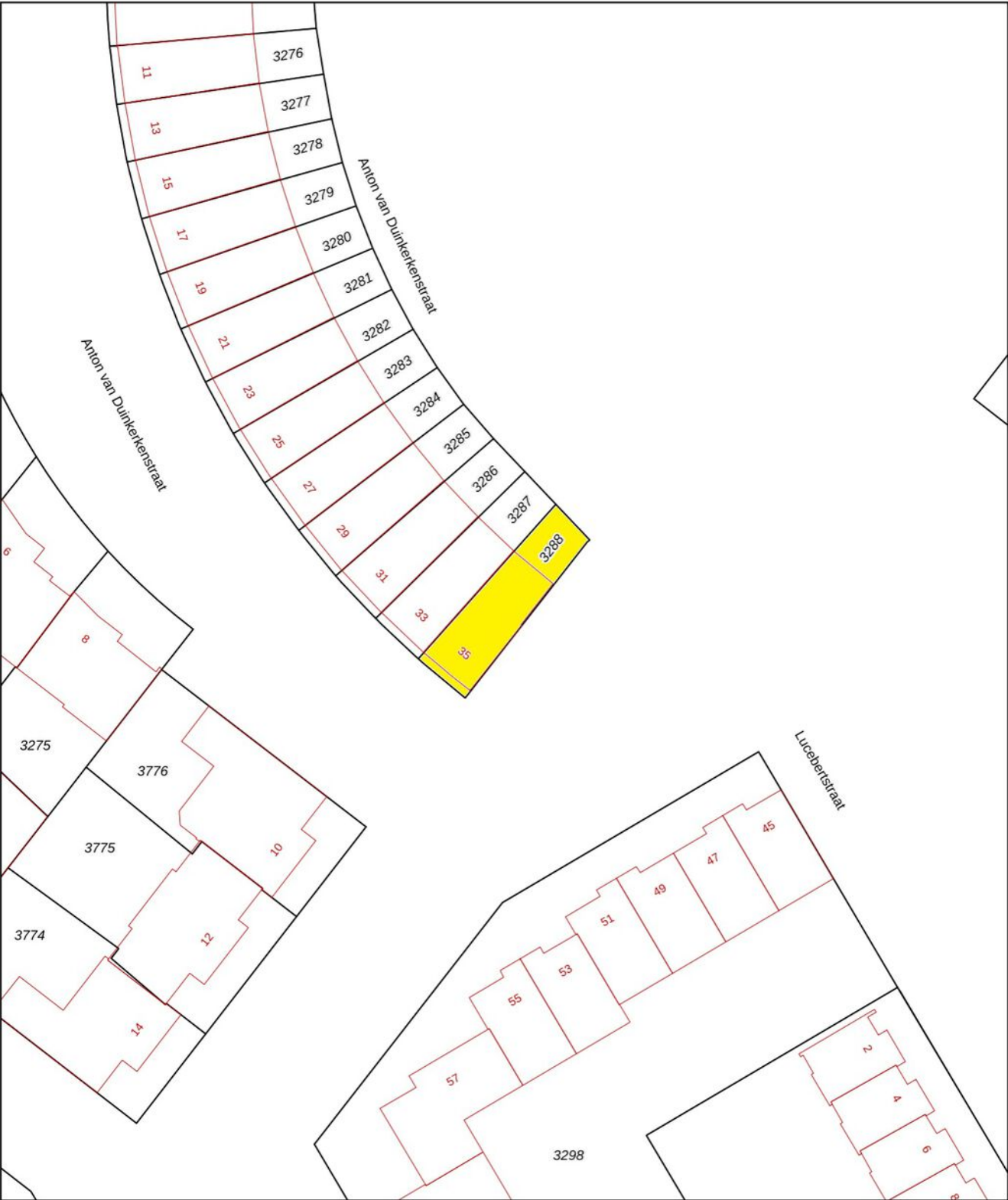
Badkamer

De royale badkamer is volledig betegeld in een moderne kleurstelling en biedt dankzij het ruime formaat volop bewegingsruimte. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel en een grote spiegel, een vrijhangend wandcloset en een royale inloophdouche. De inloophdouche beschikt over zowel een hand- als regendouche. Daarnaast is er een stijlvolle designradiator aanwezig.



BADKAMER





12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dongen

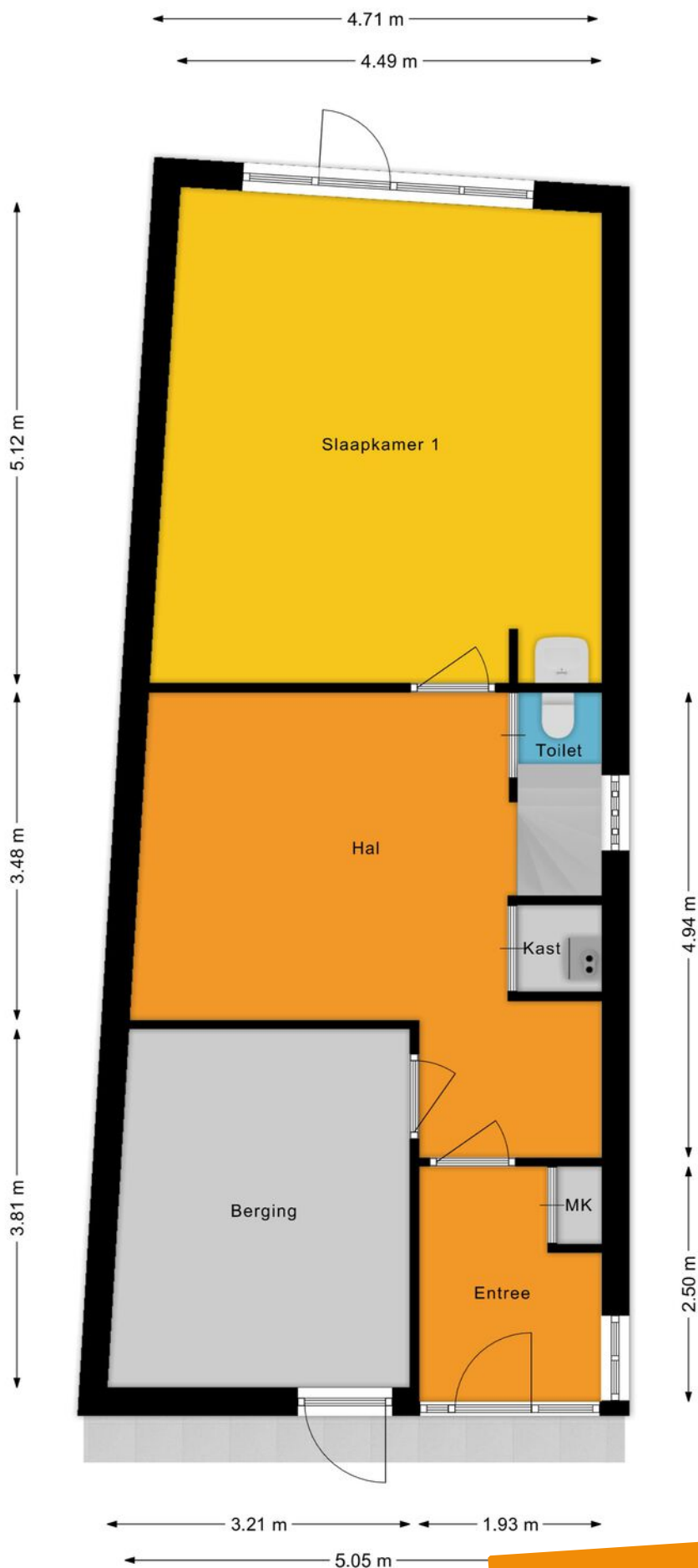
Sectie C

Perceel 3288

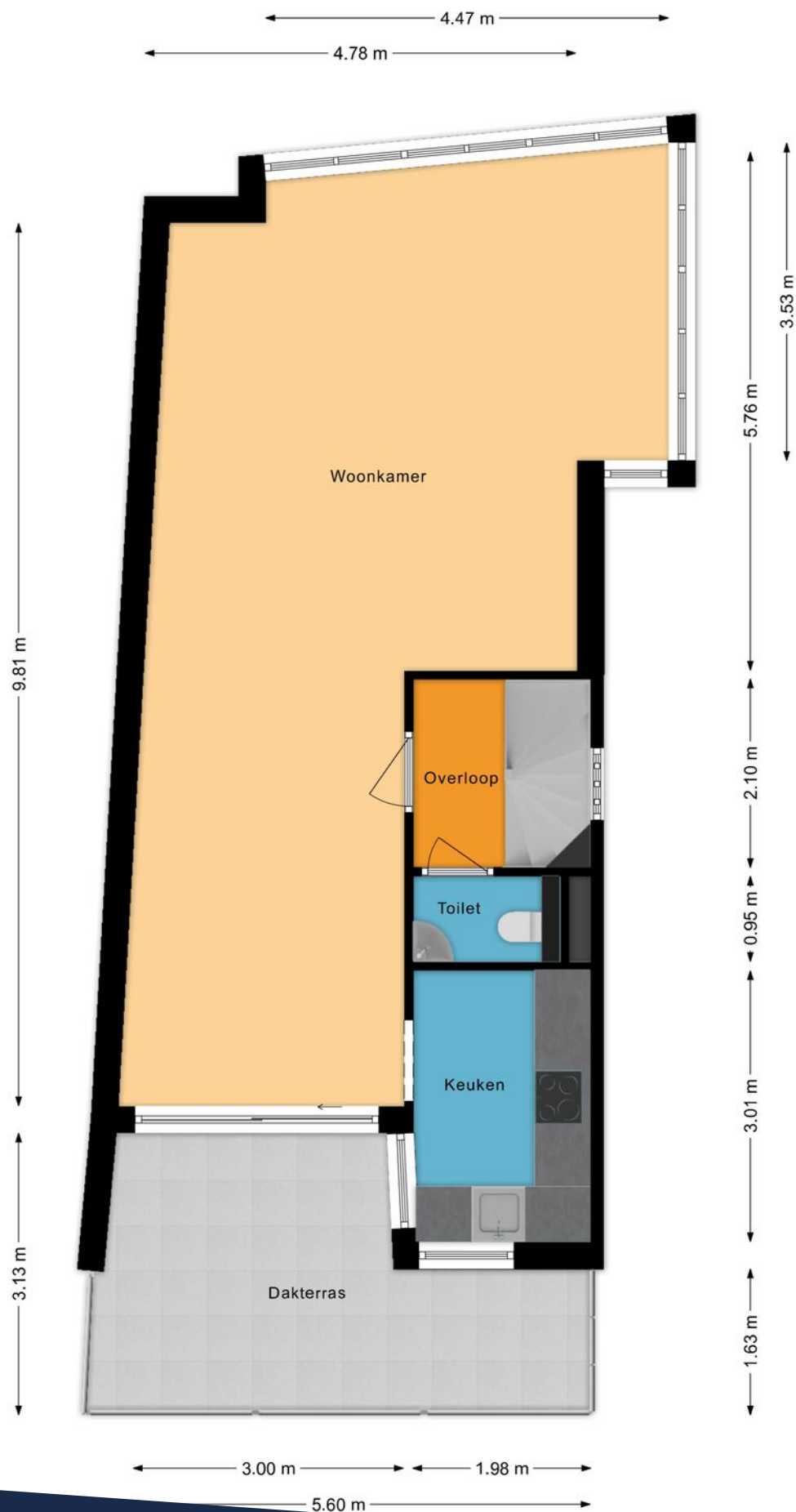
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

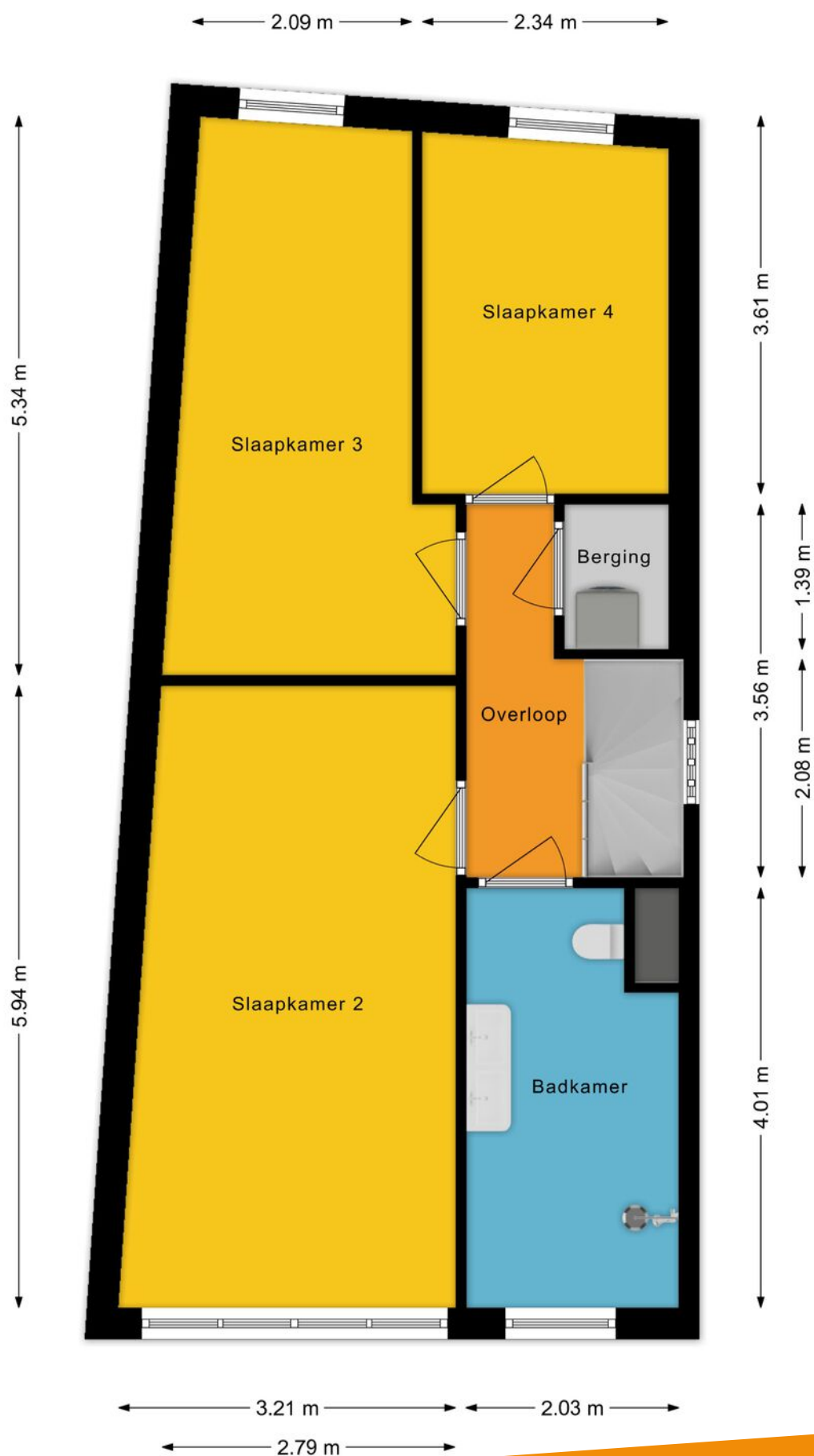
kadaster



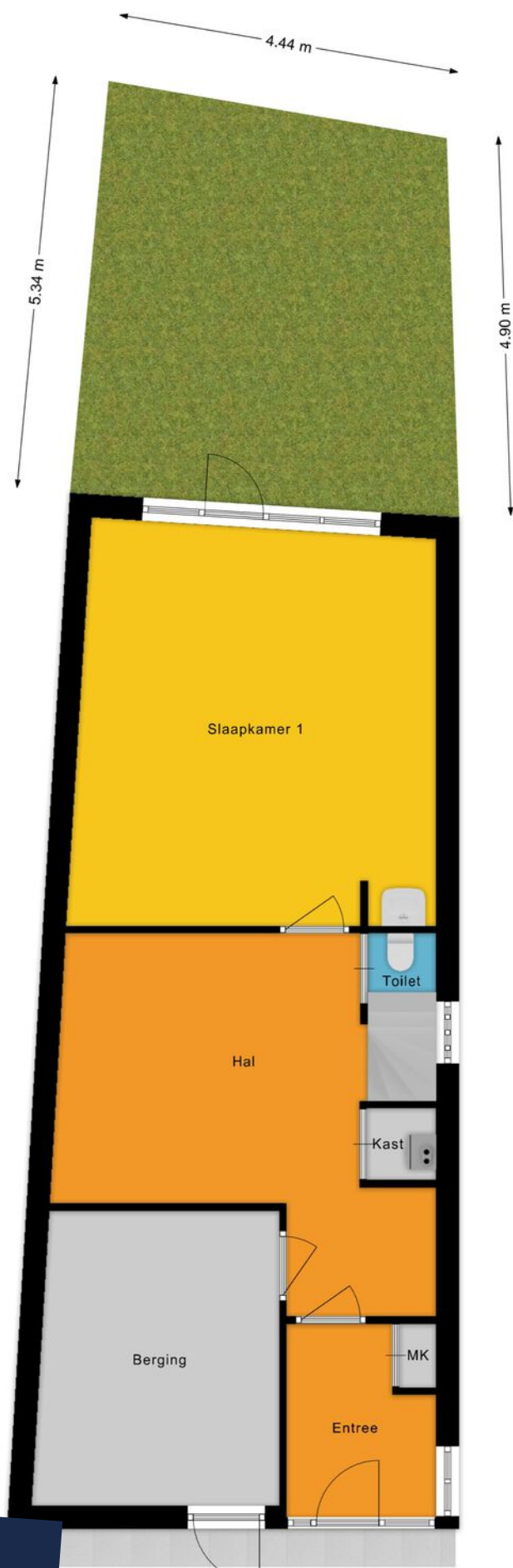
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



SITUATIE

EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bidder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktetaten zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Dongen
Hoge Ham 93, 5104 JC DONGEN
Tel: 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl**

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktbewerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!





WONEN IN DONGEN

Met ruim 25.000 inwoners is Dongen een dorp van de juiste grootte: niet te groot en niet te klein. Met een verrassend winkelaanbod en alle faciliteiten in huis zorgt Dongen ervoor dat het dorp zowel voor de inwoners als voor de naastgelegen dorpen aantrekkelijk is. In Dongen kun je terecht voor de dagelijkse en niet dagelijkse boodschappen. En voor de grotere winkelketens zijn de steden Tilburg, Breda en Oosterhout heel dichtbij. In amper tien minuutjes rijden zit je in hartje Oosterhout.

Ook voor kinderen is Dongen een dorp waar meer dan genoeg te beleven is. Het telt diverse basisscholen en een school voor voortgezet onderwijs. En met de vele sportverenigingen is er ook op sportief vlak voor ieder wat wils. Dongen beschikt zelfs over een Dongense jeugdraad die verantwoordelijk is voor allerlei activiteiten voor de jeugd waaronder ook de Dongense zomerspelen. Met een rijk verenigingsleven wordt in Dongen van alles georganiseerd. Zo is bijvoorbeeld Dongenlce een jaarlijks terugkerend begrip!



KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!**

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT WAALWIJK
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl